

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2024-11-07

Fastighetsbildning innebärande fastighetsreglering mellan tomträtterna Trollhättan 31, 32 och 33 på Norrmalm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra fastighetsbildning berörande Trollhättan 31, 32 och 33 på Norrmalm enligt kontorets förslag och att träffa erforderliga avtal och överenskommelser.
2. Exploateringsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
Avdelningschef

Sammanfattning

I Gallerians södra del kommer fastighetsbildning ske berörande Trollhättan 31, 32 och 33 vilka är upplåtna med tomträtt. I huvudsak kommer fastighetsbildningen att innebära att volymer och ytor överförs mellan fastigheterna genom både tvådimensionell och tredimensionell fastighetsbildning. För Trollhättan 31 och 32 innebär detta att värdet av de enskilda fastigheterna kommer att förändras i väsentlig grad varför nämndens godkännande krävs innan fastighetsbildningsåtgärden genomförs. I tidigare ärenden till nämnden gällande berörda fastigheter har frågan inte varit aktuell.

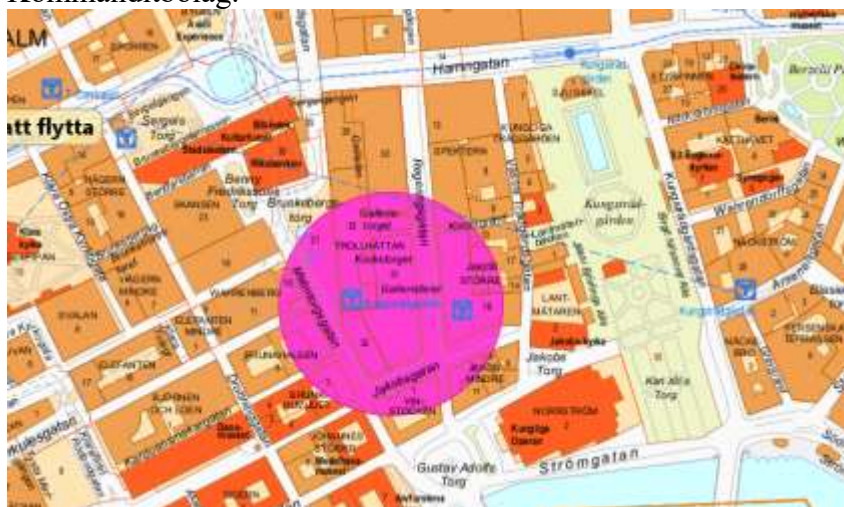
Exploateringskontoret
Projekt östFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Totalt sett kommer det sammanlagda värdet för alla de tre fastigheterna ej förändras jämfört med idag. Kontoret föreslås medverka i lantmäteriförrättning och ingå nödvändiga avtal och överenskommelser för att genomföra den fastighetsbildning som behövs.

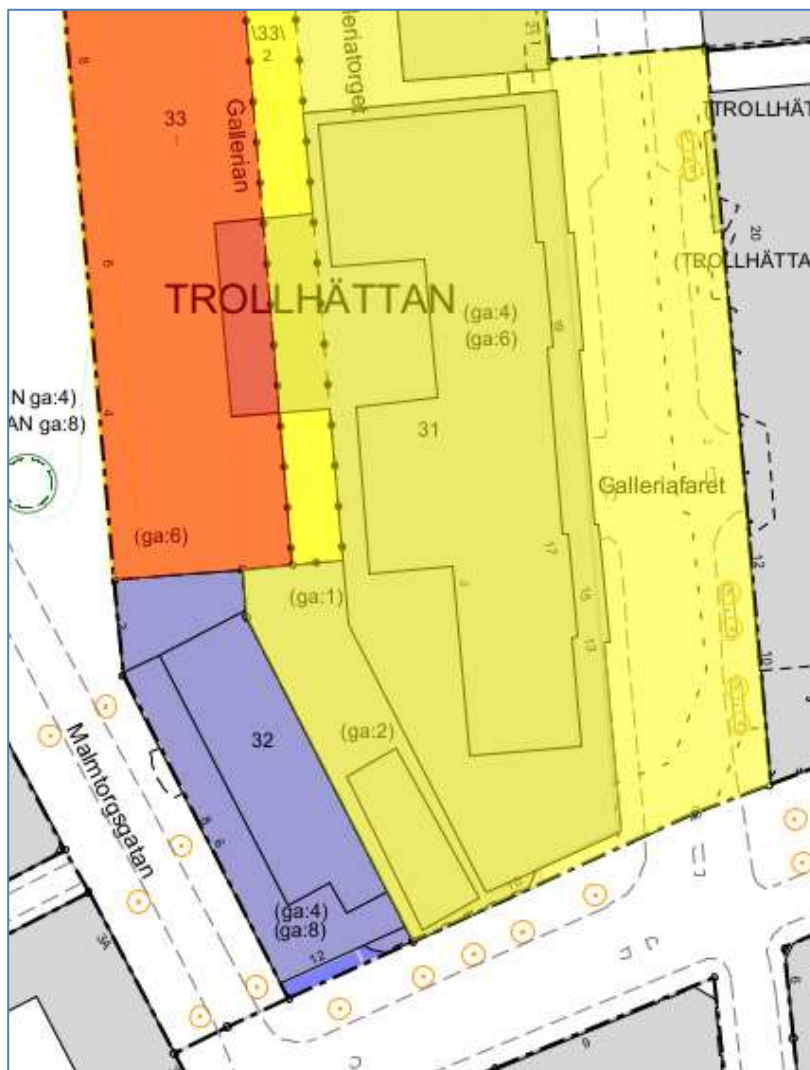
Bakgrund

Gallerian - belägen mellan Brunkebergstorg, Hamngatan Regeringsgatan och Jakobsgratan på Norrmalm - är ett kvarter med huvudsakligen handel, kontor och hotell. Kvarteret består av fem fastigheter upplåtna med tomträtt. Dessa har fastighetsbeteckningarna Trollhättan 29-33. Under de senaste åren har kvarteret utvecklats och flera detaljplaner har tillkommit vilket möjliggjort att de ingående byggnaderna har byggts om och byggts till.

Efter det att exploatering genomförts och utbyggnader har färdigställts inom kvarteret har det nu uppkommit ett behov att i kvarterets södra del förändra tre av fastigheterna med hjälp av tvådimensionell och tredimensionell fastighetsbildning för att särskilja användningen inom fastigheterna. I denna fastighetsbildning berörs alltså tre av de fem tomträtterna i kvarteret. Det är Trollhättan 31, 32 och 33. Staden är lagfaren ägare till fastigheterna. Trollhättan 31 och 32 är upplåtna med tomträtt till Trollhättan 31 och 32 Kommanditbolag och Trollhättan 33 är upplåten med tomträtt till Trollhättan 33 Kommanditbolag.



De aktuella tomträtternas läge i södra delen av kvarteret Trollhättan



Dagens utbredning av Trollhättan 32 (blå) samt del av Trollhättan 31 (gul) och Trollhättan 33 (röd).

Idag är användningen handel, kontor och bostäder för Trollhättan 31, kontor och handel för Trollhättan 32 samt hotell och handel för Trollhättan 33.

Tidigare beslut

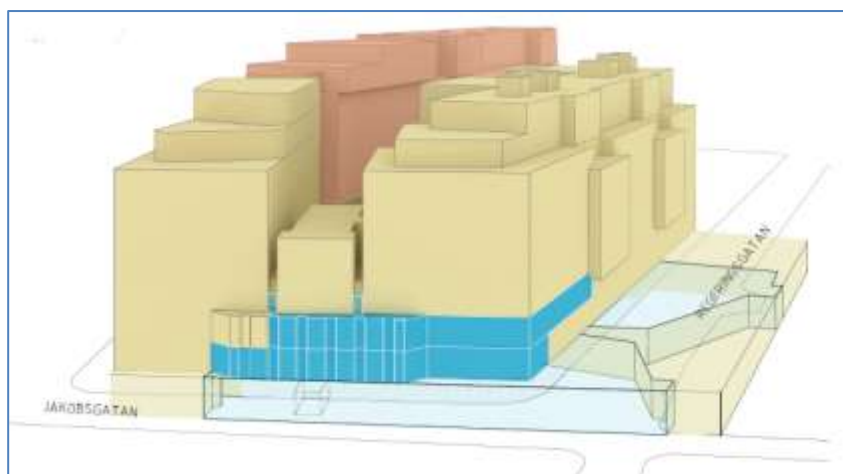
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Förslag till fastighetsreglering

Den föreslagna fastighetsbildningen mellan de tre ovan beskrivna fastigheterna kommer i huvudsak att innebära följande. Trollhättan 32 fastighetsregleras och blir en renodlad tredimensionell

fastighet för handelsändamål. Den kommer erhålla volymer från Trollhättan 31 och mindre del av Trollhättan 33 samt behålla liten del av sin ursprungliga volym. Resterande delar av Trollhättan 32 ska överföras genom fastighetsreglering till Trollhättan 31. För att erhålla lämplig fastighetsindelning kan även andra fastighetsbildningsåtgärder utföras.

Beträffande värdeförändringar innebär fastighetsregleringen en stor ändring och fördelning av volymer och ytor för Trollhättan 31 och Trollhättan 32, medan enbart en mindre del av Trollhättan 33 berörs. Totalt sett kommer volymer och ytor vara i princip desamma som tidigare i dessa tre fastigheter. Volym- och ytförändringen mellan fastigheterna innebär vidare att värdet förändras inom Trollhättan 31 (ökar) och Trollhättan 32 (minskar) i sådan väsentlig grad att nämndens godkännande krävs innan fastighetsbildningsåtgärden genomförs.



Principiell skiss över föreslagen blivande fastighetsbildning där Trollhättan 32 kommer omfatta ljusblå och mellanblå volym, Trollhättan 31 gul volym och Trollhättan 33 röd volym. Bild sedd söderifrån.

De utgående avgälderna i tilläggsavtal och sidoavtal för de tre tomträtterna kommer netto vara desamma totalt sett, men fördelade på ett annat sätt jämfört med idag.

Inom lantmäteriförrättningens ram kommer ingen ersättning att betalas. Tillträde ska ske när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft. Alla förrättningskostnader betalas av tomträttshavaren.

Kontoret föreslås muntligen och skriftligen ingå överenskommelser inom förrättningens ram samt godkänna lantmäteriförrättning enligt ovanstående. Sedvanliga tilläggs- och sidoavtal till tomträttsavtal för Trollhättan 31, 32 och 33 kommer att upprättas för att reglera tomträtternas inskränkning respektive utökningar i överensstämmelse med fastighetsbildningen samt omfördelning av avgälder.

Konsekvenser

Ekonomi

De utgående tomträttsavgälderna för Trollhättan 31, 32 och 33 kommer netto att vara desamma som tidigare.

Exploateringskontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner att kontoret medverkar i lantmäteriförrättning och ingår nödvändiga avtal och överenskommelser för att genomföra den fastighetsbildning som behövs.

Slut